

Dato
18. maj 2022

J nr.
2021-754
LHS/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Bjørnstrupvej 57, 9600 Aars som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Navnsø.

Taksationsmyndigheden har den 18. maj 2022 truffet afgørelse om værditab for ovennævnte beboelsesejendom.

Afgørelsen er truffet af formanden Louise Halleskov og den sagkyndige Frank Elefsen.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 60.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen, dvs. beboelsen og de nære opholdsarealer, er ca. 500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

I har ret til at få værditabet betalt af Better Energy senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. VE-lovens § 6, stk. 6.

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse omkring salgsoption, idet I ikke har anmeldt et krav om salgsoption til Taksationsmyndigheden.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 24. marts 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Bjørnstrupvej 57, 9600 Aars.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Natasha Johnsson.

Partsrepræsentant advokat [redacted]
[redacted] var til stede.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 1089, Solcelleanlæg ved Navnsø, Vesthimmerlands Kommune
- Kommuneplantillæg KP17-215-010 for område til etablering af solcellepark
- VVM-screeningsafgørelse af 13. februar 2019, Vesthimmerlands Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning med følgebrev.
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D

6700 Esbjerg

T: +45 3395 5819

E: post@tksm.dk

- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Korrigeret visualiseringsmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- E-mail af 19. december 2021 fra anmelders partsrepræsentant [REDACTED] [REDACTED] vedr. besigtigelsestidspunkt og –materiale.
- Skriftligt partsindlæg fra besigtigelsen den 24. marts 2022 med oplysninger om lejeindtægt

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerens partsrepræsentant har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen er beliggende indenfor 200 meter fra solcelleprojektet.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen er udlejet som almindeligt lejemål. Lejeindtægterne er oplyst i partsindlæg udleveret ved besigtigelsen. Ejernes partsrepræsentant advokat [REDACTED] har under besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen berøres med et værditab på mere end 1%. Ejerne bemærker, at der opleves genskin på de nære opholdsarealer, særligt i forhaven og på gårdspladsen ved løvfald.

Lovgrundlaget

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020 som senest ændret ved lov nr. 738 af 30. maj 2020 om ændring af lov om fremme af vedvarende energi m.v.

Værditab

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 5, skal den, der ved opstilling af en eller flere solcelleanlæg, forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde, jf. § 6, stk. 2.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 3, at en beboelsesejendom i forbindelse med vurdering af værditab skal forstås som fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse i medfør af VE-lovens § 7, stk. 1, om hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6, skal betale for værditab til ejeren.

Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og tager herved bl.a. hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet solcelleanlæg, vindmøller, eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, solcelleanlæggets afstand fra boligbebyggelsen på

ejendommen, solcelleanlæggets højde samt de forventede genevirkninger ved solcelleanlægget.

Området

Det berørte område udgør et ca. 46 hektar stort område, der ligger i fladt terræn i landzone. Området er beliggende ca. 8 km nordvest for Aars og øst for Navnsø. Området er omkranset af flere læhegn og mod syd grænser området op til Bjørnstrupvej. Det omkringliggende landskab er primært kendetegnet ved åbne marker og vest for området ligger Navnsø, som er udpeget som Natura2000 område. I området er der enkelte landbrugsbygninger, spredt beplantning og læhegn samt en eksisterende vindmølle øst for området. Områdets terræn er jævnt med et svagt fald ind mod den midterste del. I området ligger tre mindre områder med beskyttet natur (sø og mose).

Projektet

Projektet omfatter opstillingen af et ca. 46 ha stort solcelleanlæg beliggende ved Navnsø.

Solcellerne er etableret som faste installationer og anlægget er installeret med en effekt på ca. 37 MW. Anlægget er sydvendt og panelerne er opstillet i lige parallelle rækker. Solcellepanelerne er placeret på stativer og panelerne er antirefleksbehandlet for at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne. Der er opført mindre teknikbygninger og transformere.

Solcelleanlægget er omgivet af afskærmende beplantning. Beplantningsbæltet har en bredde på mindst 5 meter omkring anlægget. Anlægget er indhegnet med trådhegn på beplantningsbæltets inderside, som er etableret med et bredt masket vildthejn, der muliggør mindre dyrs bevægelighed. Arealerne under solcellerne er tilsået med græs og påtænkes afgræsset af får og der opstilles læskure i det omfang, det er nødvendigt for dyreholdet. Solcellernes højde i forhold til terræn varierer, men overstiger ikke 3 meter.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

I forbindelse med vurdering af værditabet har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen:

- Beboelsesejendommen er et stuehus til landbrugsejendom opført i røde sten og med eternitskifertag. Ejendommen er noteret som landbrugsejendom og der er således bopælspligt herpå. Boligen er opført i 1930. Boligarealet er 161 m² heraf 25 m² på 1. sal. Det bemærkes at sternbrædder og underbeklædning i gavle er med eternitbeklædning.
- Boligen indeholder stor stue, forgang, et værelse, soveværelse, dagligstue, ældre køkken, spisekammer, bryggers, fyrrum med trappe til 1. sal samt oliefyr og badeværelse med kar. På 1. sal er der et ældre værelse i hver ende samt åbent loftsrum. Opvarmning sker ved oliefyr samt ved luft til luft varmepumpe. Der er endvidere 6 kw. solcelleanlæg fra 2013 påmonteret udhustaget.
- Ejendommen har nyere termovinduer i trærammer på sydsiden samt i begge gavle og der er ældre termovinduer i trærammer mod nord ind mod gårdspladsen.

- Gårdspladsen er grusbelagt og haven henstår hovedsageligt med græs, omgivet af hæk. Endvidere er der urtehave med drivhus.
- Boligen trænger til indvendig restaurering, idet såvel køkken som badeværelse er i dårlig forfatning og ejendommens indvendige vedligeholdelsestilstand skønnes at være en del under middel. Omvendt er bygningens murværk og tag i rimelig god vedligeholdet stand.
- Der er egen vandforsyning til ejendommen i form af vandboring (80 meter dyb). Kloakafledning fra boligen sker via septiktank til udledning i et ikke godkendt anlæg.
- Grundarealet er 49 ha. 6342 m². heraf vej 4487 m².
- Det bemærkes, at ejendommens bolig er udlejet til tidligere ejer af ejendommen. Lejeindtægterne er oplyst ved besigtigelsen. Lejer skal selv betale olieforbrug.

Taksationsmyndigheden har i forbindelse med vurderingen af værditabet vurderet beboelsesejendommen, som den er defineret i VE-loven, dvs. bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede ejendommen.

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 60.000 kr.

Udsyn

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 92 meter fra beboelsesejendommen og det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1141 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret vest og nordvest for ejendommen.

Fra stueetagen er der ikke udsyn til solcelleanlægget.

Fra et værelse på 1. sal er der udsyn til dele af anlægget i form af både direkte udsyn og udsyn gennem træer.

Fra fotopunktet i forhaven og fra indkørslen er der udsyn gennem træer og læhegn til dele af solcelleanlægget; særligt ved løvfald. Bag maskinhuset er der direkte udsyn til anlægget. Beplantningsbæltet er på besigtigelsestidspunktet lavt men vil vokse til over årene og skærme udsynet mere.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis betydning for beboelsesejendommens værdi.

Støj

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 8,8 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den beregnede støjpåvirkning ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

Genskin

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 62 timer og 59 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra medio marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 18:00 til ca. kl. 19:00. Det er solpanelerne i den sydlige del af anlægget, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen har en begrænset betydning for beboelsesejendommens værdi.

Samlet vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set medfører et værditab som anført. Der er herved navnlig lagt vægt på, at der fra de indendørs beboelsesarealer kun er udsyn til solpanelerne fra et enkelt værelse på ejendommens første sal. Der er således intet udsyn fra stueetagen, herunder køkken, stue og soveværelser. Der er endvidere lagt vægt på, at der alene er en begrænset genskinspåvirkning samt ingen støjgener af betydning.

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 500.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at indkaldelsen til - og afholdelsen af - det offentlige møde er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab.

Hvis det efter tidspunktet for Taksationsmyndighedens afgørelse viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden. Det bør ske snarest efter konstateringen af de forhold, der vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl i forbindelse med sagsbehandlingen, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

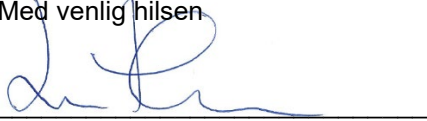
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Reglerne om klageadgang og domstolsprøvelse fremgår af VE-lovens § 12.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder om ovenstående vurderinger. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges retssag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor kan der også i den situation anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge retssag udsættes.

Med venlig hilsen



Louise Halleskov
Formand for Taksationsmyndigheden